

## ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Строители  
чрезвычайных  
ситуаций

## БЕЗОПАСНОСТЬ

По оценкам экспертов, только в Подмоскovie сейчас строится более полутора сотен коттеджных поселков. И хотя девелоперы за последние три года заметно улучшили качество работы, главными угрозами безопасности столичных особняков и загородных резиденций по-прежнему остаются паводки, пожары и неквалифицированная рабочая сила из стран СНГ, которую подрядчики ради экономии затрат привлекают к застройке.

## Спасение утопающих

По мнению опрошенных «Б+Домом» экспертов, возможность подтопления коттеджных поселков, расположенных в берегах столичных и подмосковных водоемов, практически исключена. Как сообщили в пресс-службе комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции мэрии Москвы, все паводкоопасные места в столице хорошо известны. Периодически, по мере необходимости, там подсыпается грунт, забиваются сваи. Природоохранные нормы запрещают строительство в водоохранной зоне водоема (варьируется от 30 до 150 м от воды в зависимости от максимального уровня весеннего паводка). Как подчеркнул Алексей Аверьянов, гендиректор Vesco Consulting, разрабатывающей концепции проектов для девелоперов, наиболее популярные подмосковные водоемы являются водоохранными, уровень воды в которых искусственно регулируется системами шлюзов и каналов, благодаря чему даже гипотетическая возможность наводнения сведена к минимуму.

Но, как известно, у любого правила есть исключения. В черный список Росприроднадзора попали объекты незаконного строительства в водоохранной зоне водоемов и водосборной зоне шлюзов. В качестве примеров специалисты называют частную застройку берегов Пироговского и Клязьминского водохранилищ.

Случаев организованного строительства на небезопасных с точки зрения паводков территориях не так много. Наиболее широкий общественный резонанс получил конфликт в поселке «Речник», расположенном в водосборной зоне Карамышевского гидроузла. Столичная прокуратура и Росприроднадзор обвинили собственников коттеджей в том, что их дома построены в водоохранной зоне Москвы-реки с грубыми нарушениями природоохранного законодательства, без необходимого заключения Государственной экологической экспертизы. Заместитель руководителя Росприроднадзора Олег Митволь пояснил, что «владельцы этих коттеджей апеллируют документами полувекковой давности, когда на месте их усадеб были сады. Но одно дело старый яблоневый сад, а другое дело — коттеджи». Господин Митволь добавил, что прокуратура Москвы выиграла в судах около 20 исков о собственниках домов в элитном поселке «Речник» и, как только закончатся отведенные законодательством сроки обжалования решения суда, эти доводления будут сняты. Печальную участь поселка «Речник» разделяет и соседнее садовое товарищество «Огородники».

Тем не менее, несмотря на активность контролирующих органов, в столице реализуется несколько проектов, которые прошли все этапы согласований с Мосархитектурой, Госприроднадзором, местными властями, но вызвали тревогу у специалистов. Об одном из них рассказал на условиях анонимности бывший деловой партнер компании «Контин»: «Компания вложила деньги в зону Б-2 — это поселок «Покровский берег» на северо-западе Москвы. Он строится на реке Химки рядом с мощным перекачным канализационным коллектором, а выше по течению — дамба Химкинского водохранилища 30-х годов постройки. Там, если авария произойдет или теракт, вода прорвет дамбу и все смоеет».

Действительно, дамба шириной 10 м и высотой около 20 м, защищающая поселок «Покровский берег» от водохранилища, построена в «ударные» годы сталинских репрессий. Поэтому жильцам элитарного жилого комплекса переменной этажности остается надеяться, что рабочие строители дамбы не за страх, а за совесть. Впрочем, застройщик считает, что подобные опасения просто беспочвенны.

«Решение о строительстве всех наших объектов согласовано с ГО и ЧС, которое проработало все рекомендации и мероприятия, учитывая возможность техногенных катастроф и стихийных бедствий», — говорит заместитель гендиректора корпорации «Контин» Владимир Костычев. — На основе рекомендаций и соответствующих предписаний мы принимаем технические решения. Экспертизу по грунту по заказу ГК «Контин» проводил соответствующий геотрест. На основе данной экспертизы было создано соответствующее техническое задание и его решение».

## Горе от огня

Строительство коттеджных поселков, как правило, не ведется в районах с повышенной опасностью лесных пожаров. Как пояснил Алексей Аверьянов, концепция строительства поселков лишь в исключительных случаях предусматривают создание инфраструктуры для борьбы с лесными пожарами: противопожарных ровов, хранилищ песка, подъездных путей к возможным очагам возгорания.

Большинство концепций строительства коттеджных поселков ориентировано на предотвращение пожароопасных ситуаций. С этой целью домовладения оснащаются системами противопожарных сигнализаций и автоматического пожаротушения, а охранные службы поселков проходят специализированную подготовку на случай пожарной опасности.



Жители «поселков у воды» пока редко задумываются об опасности наводнения. Хотя большинство гидротехнических сооружений вокруг Москвы построены очень давно ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

В компании Blackwood готовность коттеджей к стихийным бедствиям и пожарам обеспечивается в три этапа. Как рассказала Марина Маркарова, управляющий директор компании Blackwood, на первом этапе проектирования генплан поселка всегда создается с учетом мер противопожарной безопасности и проходит утверждение в пожарных инстанциях. В проекте предусматриваются пожарные выезды с территории поселка, а также подъезды к каждому дому для тушения пожара, пожарный водопровод с гидрантами, противопожарные щиты и т. п.

«На всем этом часто экономит из-за желания снизить затраты на строительство и получить максимальную прибыль от проекта, но в дальнейшем такая экономия может привести к непоправимым последствиям. Многие поселки находятся в непосредственной близости к лесу, поэтому мы проектируем дополнительные средства защиты на границе лесного массива и коттеджного поселка, обеспечиваем необходимым запасом воды, и другие средства защиты, чтобы не дать пожару выйти из леса», — говорит госпожа Маркарова.

Следующий этап — разработка архитектурного проекта коттеджей — также проходит согласование в соответствующих инстанциях. В этом случае, так же, как и на первом этапе, привлекаются профессиональные проектные организации, которые способны грамотно создать весь комплекс мер безопасности для предупреждения чрезвычайных ситуаций. «Здесь нет мелочей — важно правильно разместить газовое оборудование, выход и вытяжку из котельной, найти безопасное место для электропитания и сауны в доме и так далее. Профессионально выполненный проект — это основа безопасности жителей, поэтому на проектировщиков накладывается максимальная ответственность за дальнейшую эксплуатацию дома», — считает Марина Маркарова.

Последний этап — управление поселком после его сдачи в эксплуатацию. «На данном этапе все обеспечение безопасности — задача управляющей компании. От нее зависит повышенная мобилизация во время опасных периодов (жары, штормовых предупреждений и т. п.), наблюдение за домами, где хозяева временно отсутствуют, и многое другое, что также требует профессионального и грамотного подхода. Мы не экономим на безопасности», — заверила Марина Маркарова.

Владимир Костычев добавил, что в ряде случаев подрядчику как обременение могут быть выдвинуты требования и о строительстве пожарного депо, если в нормируемой близости такого не имеется, или создания специализированного водопровода, водоема для нужд пожарных и т. д.

Как пояснил начальник управления ГО и ЧС ГУП НИИПИ Генплана Виктор Фаронов, строительство убежищ от крупных патогенных катастроф и ядерных пожаров в поселках обязательно только в том

случае, если в них по проекту имеются спортивные и развлекательные комплексы или рядом находятся опасные для здоровья производства. «Деньги на их строительство выделяются сейчас в недостаточном объеме, поэтому можно сказать, что современные коттеджные поселки не защищены от патогенных катастроф и крупных чрезвычайных происшествий», — подытожил господин Фаронов.

Начальник отдела МЧС Москвы Евгений Бобылев считает, что владельцы столичных коттеджей — люди достаточно состоятельные и достаточно серьезно относятся к своей безопасности. В Подмоскovie, в отличие от столицы, строительство ведется не только для богатых клиентов, поэтому там царят иные оценки экспертов. По словам начальника отдела ПРЦ МЧС Елены Смирных, нормы градостроительства застройщиками современных коттеджных и дачных поселков соблюдаются в Московской области не всегда.

«Согласно строительным СНиПам, минимальный обязательный противопожарный разрыв между домами должен быть не менее 150 м, вокруг поселков, расположенных в лесу, должна быть закрытая минерализованная полоса (опашка), ее ширина на торфяных почвах должна быть не менее 1,5 м, при численности горючих материалов более 2 тыс. жителей должно быть не менее двух выездов. Запрещается устанавливать возле домов столбы и перекрытия, которые затрудняют подъезд пожарных машин. К сожалению, эти правила соблюдают не все застройщики», — заключает госпожа Смирных.

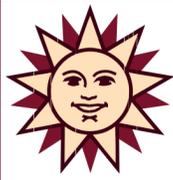
## Неумелые руки

Даже правильно разработанная строительная концепция поселка нуждается в правильной реализации. И если от небезопасных строительных материалов застройщики постепенно отказываются, то от неквалифицированной рабочей силы им избавиться пока не удается.

Часто причиной пожара бывает халатность гастарбайтеров. «Субподрядчики для экономии расходов привлекают для строительства загородных поселков трудовых мигрантов из стран СНГ, которые не обладают достаточной квалификацией. Например, именно они чаще всего делают запрещенные «скрутки» проводки — на ее месте возникает перегрев», — говорит госпожа Смирных.

Последний крупный скандал разразился три года назад, когда строительной фирме Skanska East Europe Oy, работавшей в Санкт-Петербурге и Москве, приостановили лицензию. Как говорил тогда заместитель начальника Госстроя Николай Маслов, крупная компания после получения подряда на строительство наняла на работу гастарбайтеров из Средней Азии, которые просто не знали о современных строительных требованиях и могли грубо нарушить технологию.

СЕРГЕЙ АРТЕМОВ



# Паркет Холл®



*Широкий  
ассортимент:*  
Штучный паркет  
Паркетная доска  
Массивная доска  
Художественный паркет  
Ламинат  
Паркетная химия  
Укладка паркета  
Уход за паркетными полами  
Дизайн-проекты полов  
Прокат и продажа  
паркетно-шлифовальной  
техники

## Паркет и все для паркета

м. «Рижская», Мира пр-т, 74; тел.: (495) 101 4796  
м. «Ботанический сад», Лазоревый пр-д, 3; тел.: (495) 189 7777  
м. «Улица 1905 года», ул. 2-й Звенигородская, 12; тел.: (495) 253 2666  
м. «Куцевова», ул. Истринская, 10; тел.: (495) 101 2337  
м. «Ленинский пр-т», Ленинский пр-т, 30; тел.: (495) 101 2301  
м. «Фрунзенская», Комсомольский пр-т, 38/16; тел.: (495) 101 2302  
м. «Нагатинская», Варшавское ш., 42; тел.: (495) 797 6475  
м. «Таганская», Большие Каменщики, 8; тел.: (495) 101 4741  
м. «Профсоюзная», Нахимовский пр-т, 24; тел.: (495) 728 3344  
м. «Новые Черемушки», ул. Профсоюзная, 45; тел.: (495) 101 4794  
м. «Фрунзенская», Фрунзенская наб., 30; тел.: (495) 745 4327  
м. «Планерная», 71-й км МКАД, ТЦ Кукуйстрой; тел.: (495) 540 5952  
м. «Ульская», ул. Лусиновская, 70; тел.: (495) 755 6500  
м. «Университет», Ленинский пр-т, 66; тел.: (495) 930 5131  
м. «Профсоюзная», Нахимовский пр-т, 24; тел.: (495) 718 7144

КИЕВ  
ул. Артема, 14-в; тел.: (044) 490-22-22  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
м. «Нахимовский», П.С. Большой пр-т, 25; тел.: (812) 380-67-27  
м. «Парк Победы», пр-т Ю. Гагарина, 21; тел.: (812) 346-57-57  
м. «Лесная», Большой Самсоновский, 74; тел.: (812) 245-60-81  
м. «Академическая», Гражданский пр-т, 36; тел.: (812) 448-86-36  
ЕКАТЕРИНБУРГ  
ул. Сапожников, 48; тел.: (343) 371-42-42; 317-19-99  
ул. Черкасская, 9, фабрика «Снежинка»; тел.: (343) 223-42-57  
НОВОСИБИРСК  
ул. Челюскинцев, 14/1; тел.: (383) 216-05-60, (383) 216-06-60  
НИЖНИЙ НОВГОРОД  
ул. Доманская, 37; тел./факс: (8312) 77-64-32 (39), 77-64-28  
ул. Белинского, 110; тел.: (8312) 78-40-32; 16-62-63  
КАЗАНЬ  
ул. Скрибина, 8; тел.: (8432) 72-22-88  
КЕМЕРОВО  
ул. Николая Островского, 27; тел.: (3842) 36-44-33

**(495) 777 5555 9**  
www.parquet-hall.ru